

REFERTO DI STIMA

BENI SITI IN COMUNE DI [REDACTED] PICCOLOTTO
DI PROPRIETA' [REDACTED]
(Cod. intern [REDACTED])

Ditta richiedente:

Dati identificativi dei beni:

~~Foglio 3 Mappale 1601 Sub 32-47 Via Toni Piccolotto n. 23 Abitazione principale~~

~~Foglio 3 Mappale 1601 Subalterno 107 Via Toni Piccolotto - Negozio~~

~~Foglio 3 Mappale 1601 Subalterno 108 - Via Toni Piccolotto - Appartamento~~

~~Foglio 3 Mappale 1601 Subalterno 40 - Via Toni Piccolotto - Deposito~~

~~Foglio 3 Mappale 1601 Subalterno 58 - Via Toni Piccolotto - Posto auto~~

~~Foglio 3 Mappale 1601 Subalterno 109 Via Toni Piccolotto - Magazzino~~

I beni evidenziati in colore giallo risultano gravati come di seguito specificato.

Titolo di proprietà:

Da visura catastale per soggetto i beni oggetto della presente perizia risultano di proprietà del Sig.
Deon Giacomo.

Aggravi - vincoli:

Da relazione ipotecaria ventennale redatta dal Notaio Maurizio Malvagna di Feltre (BL) risultano le seguenti

[REDACTED] signor
[REDACTED] sso
[REDACTED] olicità
Immobiliare

* risultano iscritte le seguenti ipoteche:

- ipoteca volontaria in data 1 aprile 2003 ai numeri 4555/614 per la complessiva somma di Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) a favore della "Unicredit Banca S.p.A." sugli immobili siti in Comune di Lentiai iscritti nel Catasto dei Fabbricati Foglio 3, mappali n. 1601 subalterno 107 e n. 1601 subalterno 109 a garanzia del contratto di mutuo di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) concesso al signor [REDACTED] a rogito Notaio M. Malvagna di Feltre in data 26 marzo 2003, Repertorio n. 48776, registrato a Feltre l'8 aprile 2003 al numero 303 Serie 1;

- ipoteca volontaria in data 2 novembre 2012 ai numeri 11980/1273 per la complessiva somma di Euro 400.000,00 (quattrocentomila virgola zero zero) a favore della "Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni" sugli immobili siti in Comune di Lentiai iscritti nel Catasto dei Fabbricati Foglio 3 mappali n. 1601 subalterno 32 e n. 1601 subalterno 47 a garanzia del contratto di mutuo di Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) concesso al signor [REDACTED] o a rogito Notaio M. Malvagna di Feltre in data 19 ottobre 2012, Repertorio n. 68239, registrato a Feltre il 31 ottobre 2012 al

numero 1819 Serie 1;

- ipoteca volontaria in data 6 agosto 2015 ai numeri 8588/1010 per la complessiva somma di Euro 75.000,00 (settantacinquemila virgola zero zero) a favore della "Cassa Rurale Valli di Primiero e Vanoi Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa" sugli immobili siti in Comune di Lentiai iscritti nel Catasto dei Fabbricati Foglio 3 mappali n. 1601 subalterno 40, n. 1601 subalterno 58 e n. 1601 subalterno 108 a garanzia del contratto di mutuo di Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) concesso alla signora [redacted] territorio Veneto il 6 febbraio 1973 con l'atto a rogito Notaio M. Malvagna di Feltre in data 5 agosto 2015, Repertorio n. 71924, registrato a Feltre il 6 agosto 2015 al numero 1213 Serie 1T;

- ipoteca giudiziale in data 18 maggio 2017 ai numeri 5486/640 per la complessiva somma di Euro 351.300,00 (trecentocinquantomilatrecento virgola zero zero) a favore della "Unicredit Spa" sugli immobili siti in Comune di Lentiai iscritti nel Catasto dei Fabbricati Foglio 3 mappali n. 1601 subalterno 32, n. 1601 subalterno 40, n. 1601 subalterno 47, n. 1601 subalterno 58, n. 1601 subalterno 107, n. 1601 subalterno 108 e n. 1601 subalterno 109 in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Belluno in data 18 marzo 2017 Repertorio n. 162;

- ipoteca giudiziale in data 17 novembre 2017 ai numeri 12883/1462 per la complessiva somma di Euro 130.000,00 (centotrentamila virgola zero zero) a favore della "Unicredit Spa" sugli immobili siti in Comune di Lentiai iscritti nel Catasto dei Fabbricati Foglio 3 mappali n. 1601 subalterno 32, n. 1601 subalterno 40, n. 1601 subalterno 47, n. 1601 subalterno 58, n. 1601 subalterno 107, n. 1601 subalterno 108 e n. 1601 subalterno 109 in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Belluno in data 29 maggio 2017 Repertorio n. 262;

- ipoteca giudiziale in data 20 novembre 2017 ai numeri 12971/1469 per la complessiva somma di Euro 310.000,00 (trecentodiecimila virgola zero zero) a favore della "Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.a." sugli immobili siti in Comune di Lentiai iscritti nel Catasto dei Fabbricati Foglio 3 mappali n. 1601 subalterno 32, n. 1601 subalterno 40, n. 1601 subalterno 47, n. 1601 subalterno 58, n. 1601 subalterno 107, n. 1601 subalterno 108 e n. 1601 subalterno 109 (per intero) e in Comune di Mel iscritti nel Catasto Terreni Foglio 5 mappali n. 6 e n. 1015 (di proprietà [redacted] Veneto il 6 febbraio 1973 per la quota di 1/2 un mezzo ciascuno) che grava solo la quota di 1/2 (un mezzo) intes [redacted] in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Belluno in data 6 novembre 2017, Repertorio n. 526/2017;

** risultano trascritte le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- pignoramento trascritto in data 18 dicembre 2017 ai numeri 14316/11117 a favore della "Unicredit Spa" sugli immobili siti in Comune di Lentiai iscritti nel Catasto dei Fabbricati Foglio 3 mappali n. 1601 subalterno 107 e n. 1601 subalterno 109 in forza del pignoramento in data 23 novembre 2017 Repertorio n. 1104;

- pignoramento trascritto in data 3 ottobre 2018 ai numeri 11579/9072 a favore della "Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.a." sugli immobili siti in Comune di Lentiai iscritti nel Catasto dei Fabbricati Foglio 3 mappali n. 1601 subalterno 32, n. 1601 subalterno 40, n. 1601 subalterno 47, n. 1601 subalterno 58 e n. 1601 subalterno 108 in forza del pignoramento in data 14 settembre 2018 Repertorio n. 1002/2018.

Regolarità urbanistica

Il complesso di cui le unità fanno parte risulta edificato con C.E. n. 179/93 del 21/04/1995, successiva variante in corso d'opera di cui al n. 74/97 del 20/11/1997 e dotato di Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Lentiai (BL) in data 18/06/1999.

Descrizione dei beni:

Foglio 3 Mappale 1601 Sub. 32-47 - Via Toni Piccolotto n. 23 – Abitazione principale

Trattasi di appartamento in condominio sito in Lentiai (Belluno) in Via Toni Piccolotto n. 23, ubicato al piano terzo mansardato, dotato di cantina ed autorimessa al piano seminterrato. L'appartamento è costituito da ingresso, due ripostigli, corridoio, due bagni di cui uno con anti, cucina, soggiorno, due camere di cui una con bagno privato, due terrazzi coperti.

Finiture buone (serramenti in legno con vetrocamera, pavimenti e rivestimenti in ceramica)

Impianti elettrico a norma, idro-termo-sanitario con caldaia a gas metano

Stato di manutenzione buono

Foglio 3 Mappale 1601 Subalterno 107 – Via Toni Piccolotto – Negozio

Trattasi di ampio negozio sito in Lentiai (Belluno) in Via Toni Piccolotto n. 21/a, dotato di disimpegno e servizio igienico e di ampio porticato.

Finiture normali

Impianti elettrico a norma, idro-termo-sanitario

Stato di manutenzione buono

Foglio 3 Mappale 1601 Subalterno 108 – Via Toni Piccolotto – Appartamento

Trattasi di appartamento in condominio sito in Lentiai (Belluno) in Via Toni Piccolotto n. 23, ubicato al piano terra, costituito da ingresso-disimpegno, cucina-pranzo, disimpegno, due bagni, due camere e spazi esterni privati.

Finiture buone (serramenti in legno con vetrocamera, pavimenti e rivestimenti in ceramica)

Impianti elettrico a norma, idro-termo-sanitario con caldaia a gas metano

Stato di manutenzione buono

Foglio 3 Mappale 1601 Subalterno 40 – Via Toni Piccolotto – Deposito

Trattasi di locale uso deposito al piano primo sottostrada in complesso sito in Lentiai (Belluno) in Via Toni Piccolotto n. 23.

Impianti elettrico a norma

Stato di manutenzione buono

Foglio 3 Mappale 1601 Subalterno 58 – Via Toni Piccolotto – Posto auto

Trattasi di posto auto in autorimessa collettiva al piano primo sottostrada in complesso sito in Lentiai (Belluno) in Via Toni Piccolotto n. 23.

Impianti elettrico a norma

Stato di manutenzione buono

Foglio 3 Mappale 1601 Subalterno 109 – Via Toni Piccolotto – Magazzino

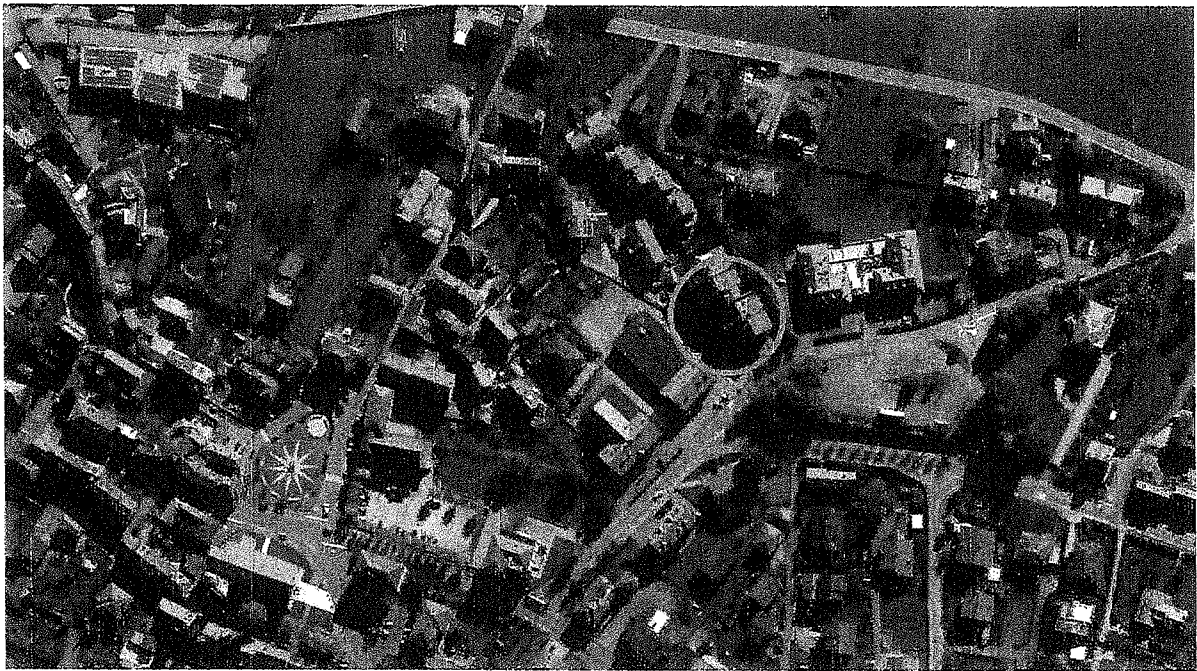
Trattasi di ampio magazzino al piano primo sottostrada in complesso sito in Lentiai (Belluno) in Via Toni Piccolotto n. 21/c.

Impianti elettrico a norma

Stato di manutenzione buono

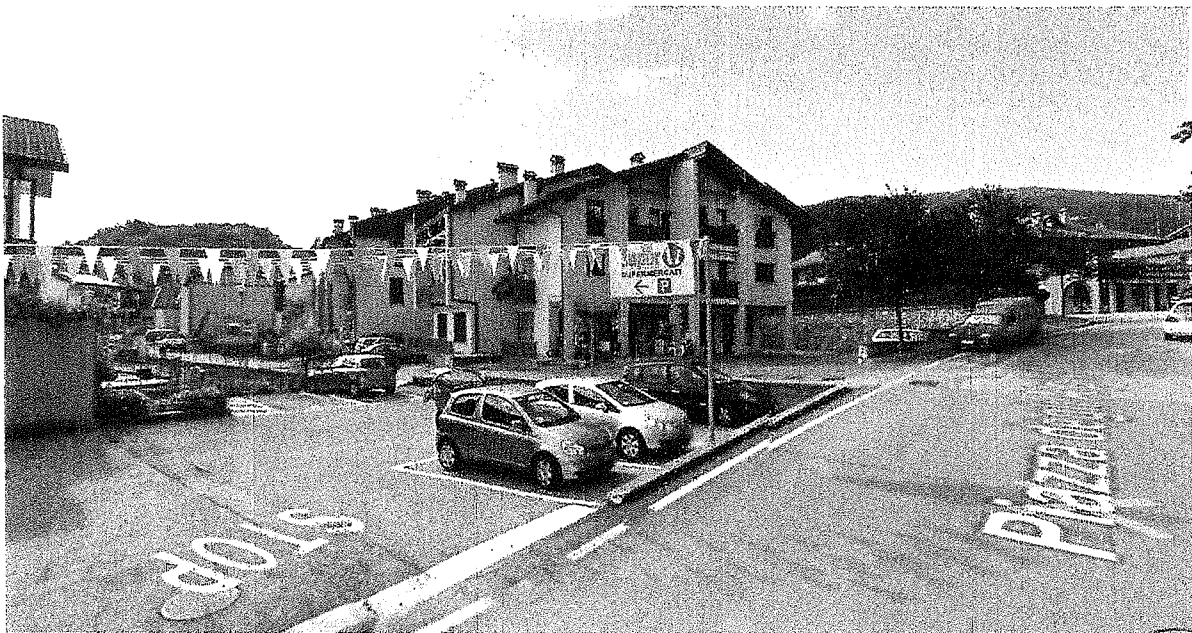
Considerazioni di mercato:

Trattasi di beni immobili (fabbricati), siti in Lentiai (Belluno) in Via Toni Piccolotto n. 23 nel centro del Comune.



Per la determinazione del valore al metro quadrato, si è fatto riferimento a valori di mercato di immobili della stessa tipologia.

Documentazione fotografica:



Vista del complesso di cui fanno parte le unità oggetto della presente.



Stima allo stato attuale:**Abitazione principale (Appartamento, cantina e garage in condominio)
siti in Via Toni Piccolotto n. 23 - al Fg. 3 Mappale 1601 Sub. 32-47**

Appartamento al piano secondo mansardato:

Mq. 173,00 * € 1.000,00 /mq. = € 173.000,00

Sottotetto:

Mq. 130,00 * € 1.000,00 /mq. * 0,20 = € 26.000,00

Poggiolo/Terrazzo:

Mq. 40,00 * € 1.000,00 /mq. * 0,20 = € 8.000,00

Garage al piano seminterrato:

Mq. 30,00 * € 1.000,00 /mq. * 0,50 = € 15.000,00

Cantina al piano seminterrato:

Mq. 12,00 * € 1.000,00 /mq. * 0,35 = € 4.200,00

Sommano **€ 226.200,00****Negozi (locato) - Foglio 3 Mappale 1601 Subalterno 107**

Mq. 56,00 * € 900,00 /mq. = € 50.400,00

Mq. 22,96 * € 900,00 /mq. * 0,20 = € 4.132,80 (porticato)

Appartamento (locato) - Foglio 3 Mappale 1601 Subalterno 108

Mq. 81,49 * € 1.000,00 /mq. = € 81.490,00

Deposito - Foglio 3 Mappale 1601 Subalterno 40

Mq. 16,00 * € 1.000,00 /mq. * 0,35 = € 5.600,00

Posto auto - Foglio 3 Mappale 1601 Subalterno 58

Mq. 19,80 * € 1.000,00 /mq. * 0,50 = € 9.900,00

Magazzino - Foglio 3 Mappale 1601 Subalterno 109

Mq. 108,66 * € 1.000,00 /mq. * 0,50 = € 54.330,00

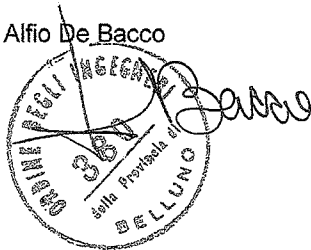
TABELLA RIASSUNTIVA:

BENE	VALORE COMMERCIALE
Abitazione principale Fg. 3 Mapp. 1601 Sub. 32-47	€ 226.200,00
Negozi Foglio 3 Mapp. 1601 Sub. 107	€ 54.532,80
Appartamento - Foglio 3 Mapp. 1601 Sub. 108	€ 81.490,00

Deposito - Foglio 3 Mapp. 1601 Sub. 40	€	5.600,00
Posto auto - Foglio 3 Mapp. 1601 Sub. 58	€	9.900,00
Magazzino - Foglio 3 Mapp. 1601 Sub. 109	€	54.330,00
Sommano	€	432.052,80
Valore di immediato realizzo (-30%)	€	302.436,96

Feltre, 06/11/2018

Ing. Alfio De Bacco



Allegati:

- All. 1 planimetrie/mappe e visure catastali per soggetto;
- All. 2 dichiarazione di regolarità urbanistica degli immobili;
- All. 3 relazione ventennale a firma del Notaio M. Malvagna di Feltre.

MODULARIO
F. rig. rend. 497



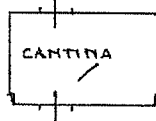
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CE)

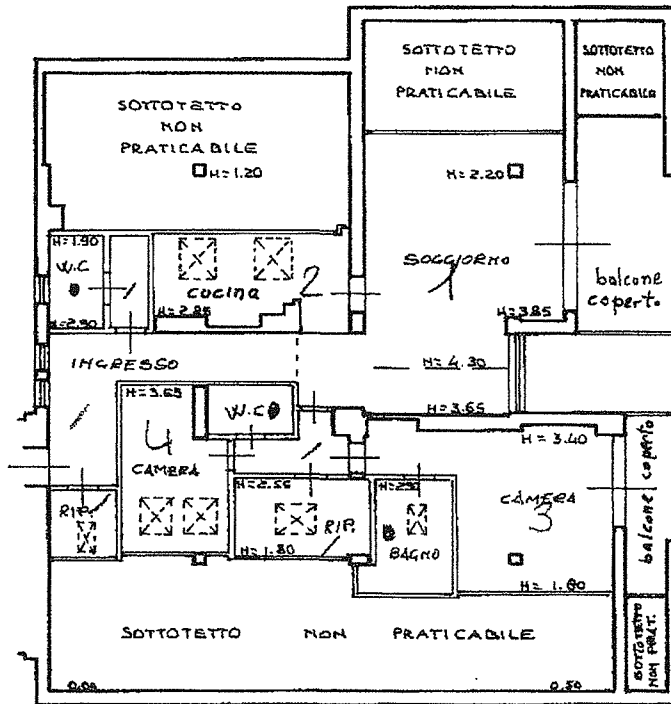
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di LENTIAI via TOMI PICCOLOTTI civ. 23

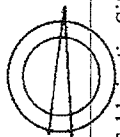
PIANO I° SOTTOSTRADA
H = 2.80



PIANO TERZO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:...

Linea di
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/10/2018 - Comune di LENTIAI (CS62) - < Foglio: 3 - Particella: 1601 - Subalterno: 32 >
VIA TOMI PICCOLOTTI n. 23 piano: S1-3;

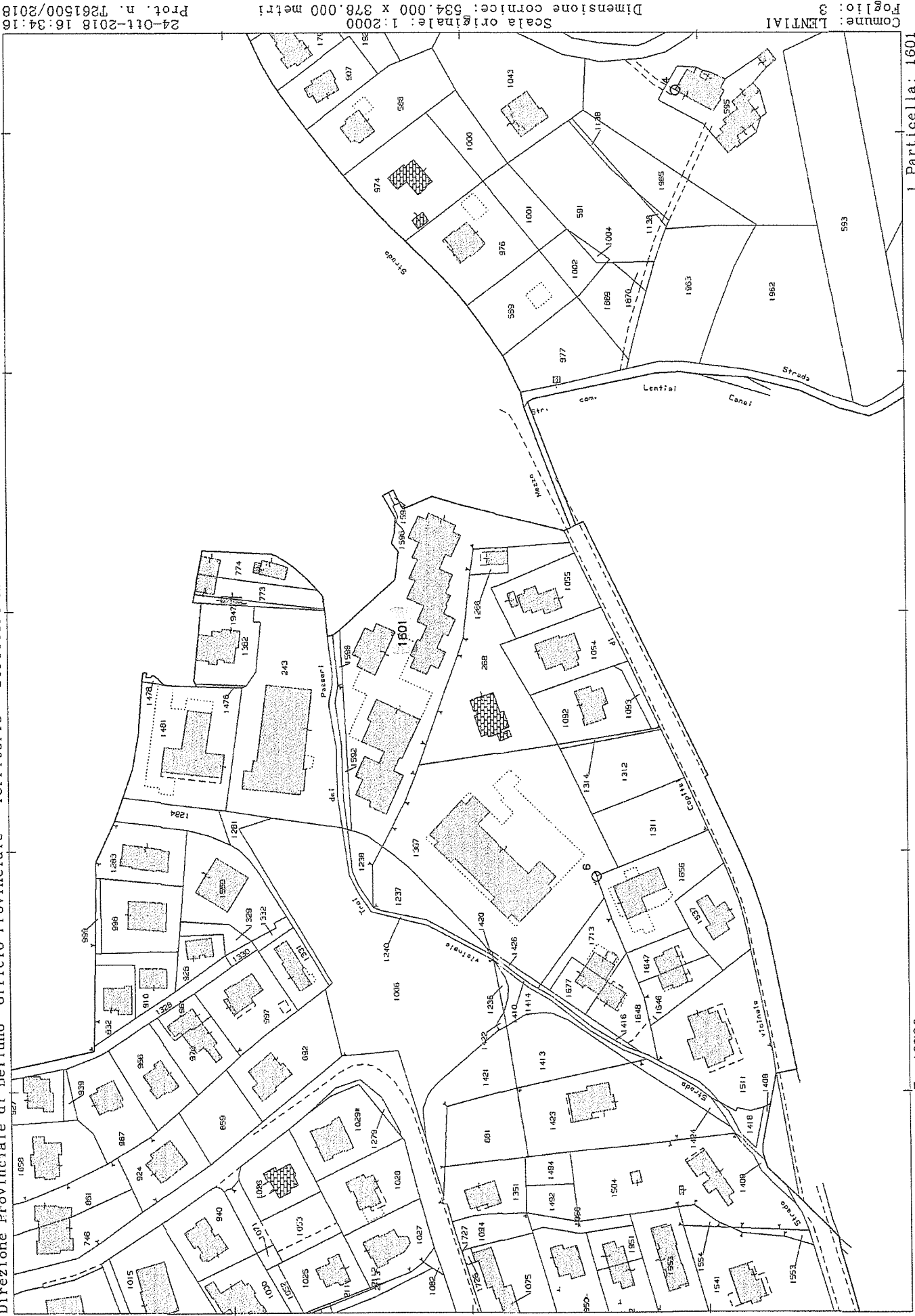
Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 29/06/1998 - Data: 24/10/2018 - n. T278624 - Richiedente: DBSNZE53S14D5300
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297) - n. 1601 sub. 32

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
ATTILIO DOMACAL
iscritto all'albo dei GEOMETRI
n. 210/297 - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)
data 21.6.1998 Firma gals



RISERVATO ALL'UFFICIO
29 GIU. 1998
3089 88

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.



N=9900

MODULARIO
F. rig. rand. 497



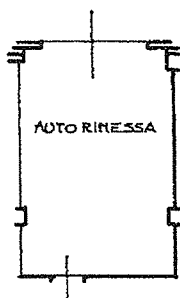
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
500

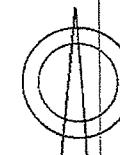
Planimetria di u.i.u. in Comune di.....LENTIAI..... via TONI PICCOLOTTO..... civ. 23

PIANO I° SOTTOSTRADA

H = 2.80



ORIENTAMENTO



SCALA DI

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/10/2018 - Comune di LENTIAI (C562) - < Foglio: 3 - Particella: 1601 - Subalterno: 47 >
VIA TONI PICCOLOTTO n. 23 piano: S1.

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
ATTILIO SOMACAL

RISERVATO ALL'UFFICIO

5065/98

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali
Data presentazione: 26/11/1997 - Data 24/10/2018 - n. T278625 - Richiedente: DBSNZE53S14D5300
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)
n. 1601 SUB. 47

Iscritto all'albo dei GEOMETRI
ATTILIO SOMACAL
data 24-11-97 Firma



DICHIARAZIONE DI REGOLARITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Lo scrivente Ing. Alfio De Bacco,
con Studio in Feltre (BL) Via Liberazione n. 14,
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Belluno al n. 380,

DICHIARA

che al momento del sopralluogo gli immobili citati nella presente perizia di stima risultano conformi allo stato approvato nei citati Permessi di Costruire, Concessioni Edilizie, Certificati di agibilità.

Ing. Alfio De Bacco

